



# ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugosjätte verksamhetsår.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät lägenheterna till medlemmarna den 15 maj 1997. Fastigheten är Djurgårdseken 4 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten har 20 bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 212 m<sup>2</sup>. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet inleddes 2021, och avslutades formellt med slutbesiktning under 2022. Kvarvarande arbeten har återstått, vilket dragit över årsskiftet 2022/2023. Slutfakturan för Stambytesgruppens arbete kommer därför betalas under 2023. Stambytet har varit relativt kostsamt, men har förhoppningsvis säkerställt ett i grunden välmående hus.

En ny styrelse valdes vid årsstämman, varefter ett öppet informationsmöte för att gynna öppen dialog och samverkan i föreningen hölls. Utöver att hälsa nya medlemmar välkomna var detta även ett tillfälle att diskutera det ekonomiska läget och utbyta idéer och lösningar för framtiden, då föreningen – liksom omvärlden – hade utmaningar kring arbetet med att säkra ekonomisk stabilitet.

Förslaget att få in pengar i föreningen via kapitaltillskott utreddes under hösten, men då möjligheten för medlemmarna att bidra till ett genomförande inte var tillräckligt avskrevs detta. Istället beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 20%, vilken trädde i kraft vid årsskiftet 2022/2023.

I kostnadsbesparingssyfte avstod styrelserna under 2022 arvode. Därutöver monterades en ny lösning för sophantering, städavtalet sades upp och ett nytt elavtal tecknades. Den samlade effekten av besluten är möjligtvis blygsamma under det innevarande året, men kommer förhoppningsvis gynna föreningen på lång sikt. Samtliga boende har även på olika sätt medverkat till föreningens besparingar genom att vara uppmärksamma på den egna förbrukningen av energi, samt att aktivt delta i arbetsgrupper och styrelse.

Styrelsen har under året skapat en hemsida ([www.djurgardseken4.bostadsratterna.se](http://www.djurgardseken4.bostadsratterna.se)), och tillhörande nyhetsbrev. Genom dessa kanaler kommunicerar styrelsen med uppdaterad information om föreningen till medlemmarna.

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen fram till föreningens årsstämma 2022-06-14

Magdalena William	ordförande
Elsa Ericsson	sekreterare
Johan Ackerman	ledamot
Lars Dahlström	ledamot
Claes Sörstedt	ledamot
Maria Fant	suppleant

Hanna Åkerlind                      suppleant  
Jennifer Askaner                    suppleant

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-14

Maria Fant                            ordförande  
Frida Jonsson                        kassör  
Nora Germundsson                  sekreterare  
Claes Sörstedt                       ledamot  
Elsa Ericsson                        suppleant  
Mia Karlsson                         suppleant

Styrelsearvoden har ej utgått.  
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

### Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Patrik Wiremyr och Tomas Karlsson.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 4 med adress Torphagsvägen 6, Stockholm.  
Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1935 innehåller 20 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 212 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k/kv	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	6	6	3	4	1	20
S:a yta	166	327	203	394	122	1 212

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 54 600 000 kr (föreg år 35 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	15 600	0	15 600
Mark	39 000	0	39 000
Summor	54 600	0	54 600

### Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 66 tkr (föregående år ca 6 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 7 801 tkr (ca 504 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Framtida planerade underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten är inplanerade under 2023. Dränering för att stoppa vattenläckage in i tvättstugan är nödvändig under 2023. Föreningen arbetar efter underhållsplan.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Straxclean – avtalet uppsagt 221231

Sedan december 2013 är alla medlemmar anslutna till bredband via Stockholms Stadsnät för 145 kronor per månad.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen enligt stadgarna möjlighet att debitera uthyraren. Årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp kan tas ut. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 863 285 kr (4 399 417 kr).

Uttagna och ställda panter 12 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-27.

Föreningens e-post är [djurgardseken4@gmail.com](mailto:djurgardseken4@gmail.com)

## M E D L E M S I N F O R M A T I O N

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 20 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27	28

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	983 184	983 724	983 724	952 794
Resultat efter finansiella poster	- 7 888 145	- 372 653	76 336	164 127
Balansomslutning	18 828 291	19 200 153	10 005 227	9 964 693
Kassa och bank	843 482	1 116 312	1 243 897	1 052 832
Soliditet	35%	76%	54%	53%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta*	9 788	3 630	3 651	3 680

Skuldkvot**	11,4	4,5	4,5	4,6
Räntekänslighet (%)	12,5	4,6	4,7	4,9
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, per 31/12	782	782	781	781
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> tot-yta	291	235	126	176
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup>	62	242	361	338

\* Beläning. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra

\*\* Jämförelse föreningens skulder i förhållande till omsättning (intäkter) dvs förmågan att hantera skulderna.  
Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa

Årsavgiften är höjd med 20% fr o m 2023-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	15 512 141	375 319	-1 096 377	-372 653	14 518 430
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			212 653	-212 653		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-375 319	375 319		
Balanseras i ny räkning				-372 653	372 653	
Årets resultat					-7 888 145	-7 888 145
Belopp vid årets utgång	100 000	15 512 141	212 653	-1 306 364	-7 888 145	6 630 285

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 306 364
Årets resultat	- 7 888 145
Summa	- 9 194 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	212 653
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 212 653
Balanseras i ny räkning	- 9 194 509
Summa	- 9 194 509

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

# RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	983 184	983 724
Övriga rörelseintäkter		<u>61 034</u>	<u>3 324</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 044 218	987 048
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 8 625 356	- 1 163 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 161 679</u>	<u>- 161 675</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 8 787 035	- 1 325 305
<i>Rörelseresultat</i>		- 7 742 817	- 338 257
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 145 333</u>	<u>- 34 396</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 145 328	- 34 396
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 7 888 145	- 372 653
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>- 7 888 145</b>	<b>- 372 653</b>

# BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 10	17 847 408	17 998 649
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>42 735</u>	<u>53 173</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 890 143	18 051 822
Summa anläggningstillgångar		17 890 143	18 051 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 072	4 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>83 594</u>	<u>27 499</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		94 666	32 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>843 482</u>	<u>1 116 312</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		843 482	1 116 312
Summa omsättningstillgångar		938 148	1 148 331
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 828 291</b>	<b>19 200 153</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 612 141	15 612 141
Fond för yttre underhåll		<u>212 653</u>	<u>375 319</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 824 794	15 987 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 306 364	- 1 096 377
Årets resultat		<u>- 7 888 145</u>	<u>- 372 653</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 194 509	- 1 469 030
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 630 285</b>	<b>14 518 430</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>1 500 000</u>	<u>710 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 500 000	710 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	10 363 285	3 688 792
Leverantörsskulder		85 886	79 095
Skatteskulder	8	4 255	2 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>244 580</u>	<u>201 098</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 698 006	3 971 098
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 828 291</b>	<b>19 200 153</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 7 742 817	- 338 257
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>161 679</u>	<u>161 675</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 7 581 138	- 176 582
Erhållen ränta och utdelning	5	0
Erlagd ränta	- 145 333	- 34 396
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 7 726 466	- 210 978
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 62 647	- 245
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>6 726 908</u>	<u>- 626 987</u>
Förändring av rörelsekapitalet	6 664 261	- 627 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 062 205	- 838 210
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 062 205	- 838 210
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>789 375</u>	<u>710 625</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	789 375	710 625
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 272 830</b>	<b>- 127 585</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 116 312</u>	<u>1 243 897</u>
Likvida medel vid årets slut	843 482	1 116 312
Varav kassa och bank	843 482	1 116 312
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Resultat exkl anskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 163 800 kr motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället reservering till fonden göras enligt denna. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel		200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Nytt sop- och cykelrum, nytt pannrum, tot ca 488 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2004	Nya balkonger inkl räcken, ca 480 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2007	Byte tappvattenstammar 400 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2008	Ventilationsarbeten, 50 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2013	Fibernät, 123 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Bergvärme, ca 1 105 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2015	Renovering terrasser ca 540 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2016	Terrassdörrar, ca 55 tkr	40 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	948 384	948 384
Bredbandsavgifter	34 800	35 340
<b>Summa</b>	<b>983 184</b>	<b>983 724</b>
<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	10 810	24 944
Hisstillsyn	12 685	8 331
Elavgifter belysning o uppvärmning	319 313	253 596
Vatten	33 598	30 917
Städning	33 088	36 313
Renhållning hushållssopor	17 826	23 337
Löpande reparationer fastigheten	66 292	6 430
Övriga fastighetskostnader	0	411
Fastighetsavgift	30 380	27 721
Fastighetsförsäkring	46 360	45 856
Bredband	<u>34 006</u>	<u>35 136</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	604 358	492 992
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	36 126	34 324
Revision	17 075	15 675
Övriga förvaltningskostnader	8 626	24 614
Bankavgifter	10 684	2 193
Pantbrevsavgifter	143 800	0
Advokatkostnader	<u>3 500</u>	<u>89 075</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	219 811	165 881
<i>Summa driftskostnader</i>	824 169	658 873
<i>Underhållskostnader</i>		
VA-stambyte (/projektering)	<u>7 801 187</u>	<u>504 757</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	7 801 187	504 757
<b>Summa</b>	<b>8 625 356</b>	<b>1 163 630</b>

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 384 052	10 900 111
Inköp	<u>0</u>	<u>9 483 941</u>
Utgående anskaffningsvärden	20 385 052	20 384 052
Ingående avskrivningar	- 2 385 403	- 2 234 166
Årets avskrivningar	<u>- 151 241</u>	<u>- 151 237</u>
Utgående avskrivningar	- 2 536 644	- 2 385 403
<b>Redovisat värde</b>	<b>17 848 408</b>	<b>17 998 649</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	15 600 000	13 400 000
Mark	<u>39 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
Summa	54 600 000	35 400 000

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Ingående avskrivningar	- 106 326	- 95 888
Årets avskrivningar	<u>- 10 438</u>	<u>- 10 438</u>
Utgående avskrivningar	- 116 764	- 106 326
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 735</b>	<b>53 173</b>

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadsnät, bredband per mars	8 265	8 265
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 530	4 470
Upplupen vidarefakturerings medlemmar	55 001	0
Fastighetsförsäkring per april	15 798	14 764
<b>Summa</b>	<b>83 594</b>	<b>27 499</b>

<b>Not 6 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	843 482	1 116 312
<b>Summa</b>	<b>843 482</b>	<b>1 116 312</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,29	2023-03-07 90 d	21 132	1 949 535	1 970 667
Stadshypotek	2,79	2023-01-09 90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,83	2023-09-30 2 år	7 500	710 625	718 125
Stadshypotek	3,62	2023-09-30 1 år	7 500	703 125	710 625
Stadshypotek	2,79	2023-02-09 90 d	390 000	4 100 000	0
Stadshypotek	3,29	2023-03-06 90 d	0	1 900 000	0
Stadshypotek	1,83	2024-03-30 2 år	0	1 500 000	0
<b>Summa</b>			426 132	<b>11 863 285</b>	<b>4 399 417</b>

varav långfristig del	1 500 000	710 625
varav kortfristig del	10 363 285	3 688 792

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	22%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 788	3 630

Not 8 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift	30 380	27 721
Inbetald preliminärskatt	- 26 125	- 25 608
<b>Summa</b>	<b>4 255</b>	<b>2 113</b>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	94 054	101 276
Upplupen bankavgift	102	343
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	7 959	9 056
Upplupen räntekostnad	35 652	2 517
Förutbetalda avgifter	89 813	71 906
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>244 580</b>	<b>201 098</b>

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	4 810 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>4 810 000</b>

Stockholm den / 2023.

.....  
 Maria Fant  
 Ordförande

.....  
 Frida Jonsson  
 Kassör

.....  
 Nora Germundsson  
 Sekreterare

.....  
 Claes Sörstedt  
 Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023.

.....  
 Mikael Jennel  
 Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Djurgårdseken 4

Org.nr 769600-8296

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt digital signatur

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 12:49

SENT BY OWNER:

Fredrik Schön · 09.05.2023 12:09

DOCUMENT ID:

SJ2EhqP4h

ENVELOPE ID:

HJR6o9vVh-SJ2EhqP4h

DOCUMENT NAME:

Djurgårdseken 4 ÅR 2022.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Maria Fant</b> miafantmiafant@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 12:47 09.05.2023 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/16) IP: 94.191.153.159
<b>FRIDA JONSSON</b> frida.jonsson.jonsbo@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 13:02 09.05.2023 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/27) IP: 217.213.81.184
<b>Nora Cecilia Germundsson</b> nora.germundsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 18:24 09.05.2023 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/07) IP: 46.39.120.214
<b>Claes Arne Gustav Sörstedt</b> claes.sorstedt@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 21:13 09.05.2023 21:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/28) IP: 46.39.120.127
<b>Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	10.05.2023 12:49 10.05.2023 12:32	Email Low	IP: 83.185.45.20 IP: 45.14.85.161

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed